◉국토교통부고시 제2022-000호

부천원종 공공주택지구 지구계획 변경(2차) 승인

국토교통부고시 제2018-378호(2018. 7. 2)로 공공주택지구로 지정되고 국토교통부고시 제2021-1277호(2021. 11. 26)로 변경 승인된 부천원종 공공주택지구에 대하여 「공공주택 특별법」 제17조, 같은 법 시행령 제17조제6항에 따라 지구계획을 승인 변경고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면 등을 다음과 같이 변경고시합니다. 관계서류는 한국토지주택공사 인천지역본부 계양부천사업본부(전화 : 032-712-6588) 및 경기도 부천시 도시전략과(전화 : 032-625-4908)에 비치하여 일반인에게 보이고 있으며, 지형도면 등은 토지이음(https://www.eum.go.kr)에서 열람이 가능합니다.

2022년 10월 00일

국토교통부장관

1. 지구계획의 개요(변경없음)

가. 주택지구의 명칭·위치 및 면적(변경없음)

1) 명 칭 : 부천원종 공공주택지구
2) 위 치 : 경기도 부천시 원종동 일원
3) 면 적 : 144,442㎡

나. 공공주택사업자의 명칭, 소재지 및 대표자의 성명(변경)

1) 명 칭 : 한국토지주택공사
2) 소재지 : 경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)
3) 성 명 : (기정) 김 현 준 → (변경) 직무대행 이 정 관

다. 사업시행기간 : 2018년 07월 02일(지구지정 고시일) ~ 2023년 09월 30일

2. 토지이용계획(변경)

구 분			면 적(㎡) 기정	변경	변경 후	구성비(%)	비 고
합계			144,442	-	144,442	100.0	
주택건설용지	소계		63,632	증) 2,870	66,502	46.1	
	공동주택		53,873	증) 2,870	56,743	39.3	
	주상복합		5,061	-	5,061	3.5	
	근린생활시설		4,698	-	4,698	3.3	
공공시설용지	소계		80,810	감) 2,870	77,940	53.9	
	도시지원시설	소 계	3,482	-	3,482	2.4	
		공공청사	3,482	-	3,482	2.4	
	공원녹지	소계	29,453	-	29,453	20.4	
		공원	19,253	-	19,253	13.3	유수지 중복결정(3,629㎡)
		완충녹지	9,208	-	9,208	6.4	
		경관녹지	992	-	992	0.7	
		(유수지)	(3,629)	-	(3,629)	(2.5)	중복결정
	기타	소계	19,398	감) 2,870	16,528	11.4	
		유치원	2,870	감) 2,870	-	-	
		초등학교	13,481	-	13,481	9.3	1개소 존치
		주차장	3,047	-	3,047	2.1	
	도로		28,477	-	28,477	19.7	

3. 인구 및 주택 수용계획(변경)

가. 인구계획(변경)

○ 공동주택 : (기정) 3,951인 (인구밀도 274인/ha) → (변경) 4,136인 (인구밀도 286인/ha)

※ 행복주택 블록(A1, 2), 주상복합(C1)은 세대당 인구는 1.6인/세대 적용

※ 민간분양(B1), 소셜믹스(B2)블록은 2030년 부천도시기본계획상 2025년 지표(2.4인/세대) 적용

나. 주택건설 계획(변경)

○ (기정) 2,052세대 → (변경) 2,129세대

구 분		면적(㎡)		건설호수(호)		수용인구(인)		비 고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	
공동주택		58,934	61,804	2,052	2,129	3,951	4,136	
	60㎡ 이하	58,934	61,804	1,428	1,428	2,453	2,453	공공임대(주상복합 포함)
				419	419	1,006	1,006	공공분양
				205	282	492	677	민간분양

다. 주택용지 계획(변경)

1) 공동주택용지(변경)

구 분			면적 (㎡)	건설호수 (호)	수용인구 (인)	용적률 (%)	비고
합 계		기정	58,934	2,052	3,951	-	
		변경	61,804	2,129	4,136		
A1 (60㎡이하)	행복주택	기정	9,951	423	677	200	세대당 1.6인
		변경	9,951	423	677		
A2 (60㎡이하)	행복주택	기정	11,083	472	755		세대당 1.6인
		변경	11,083	472	755		
B1 (60㎡이하)	민간분양	기정	7,687	205	492		세대당 2.4인
		변경	10,557	282	677		
B2 (60㎡이하)	행복주택	기정	8,384	210	504		소셜믹스 세대당 2.4인
		변경	8,384	210	504		
	공공분양	기정	16,768	419	1,006		
		변경	16,768	419	1,006		
C1 (60㎡이하)	행복주택 (주상복합)	기정	5,061	323	517	300	주상복합 세대당 1.6인 용적률은 주거부분임
		변경	5,061	323	517		

2) 근린생활시설용지(변경없음)

구분	번호	위치	면적(㎡)	비고
계	-	1개소	4,698	
근린생활시설	근생1	원종동 118-8 일원	4,698	

4. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치 계획(변경)

○ 도로 계획(변경없음)

류 별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합 계	5	2,206 (2,021)	31,366 (28,477)	2	1,045 (860)	19,441 (16,552)	2	548	8,843	1	613	3,082
중 로	3	1,221 (1,036)	24,496 (21,607)	1	673 (488)	15,653 (12,764)	2	548	8,843	-	-	-
소 로	2	985	6,870	1	372	3,788	-	-	-	1	613	3,082

주1) ( )는 지구내 면적임

주2) 합계면적 (28,477)은 가각 및 가감속차로 포함 면적임

주3) 합계 면적 오기 정정(기정 31,006㎡ → 변경 31,336㎡)

○ 주차장 계획(변경없음)

구 분	번 호	위 치	면 적(㎡)	비 고
계	-	-	3,047	
주차장	182	원종동 118-4	3,047	

○ 공원 계획(변경없음)

구 분	번 호	위 치	면 적(㎡)	비 고
계	-	-	19,253	
근린공원	314	원종동 102-2 일원	6,123	
어린이공원	315	원종동 105-2 일원	5,132	
소공원	316	원종동 119-2 일원	7,998	저류시설18 중복결정

○ 녹지 계획(변경없음)

구 분	번 호	위 치	면 적(㎡)	비 고
계	-	-	10,200	
완충녹지	290	원종동 117-4 일원	6,270	
	291	원종동 64-4 일원	2,938	
경관녹지	292	원종동 22-31 일원	499	
	293	원종동 118-18 일원	493	

○ 학교 계획(변경)

구 분	번 호	위 치	면 적(㎡)		비 고
			기정	변경	
계	-	-	16,351	13,481	
유치원	155	원종동 102-4 일원	2,870	-	
초등학교	129	원종동 104-3 일원	13,481	13,481	존치

○ 공공청사 계획(변경없음)

구 분	번 호	위 치	면 적(㎡)	비 고
계	-	-	3,482	
공공청사	76	원종동 119-35	3,482	

○ 유수지 계획(변경없음)

구 분	번 호	위 치	면 적(㎡)	비 고
계	-	-	3,629	
저류시설	18	원종동 119-2일원	3,629	소공원 316호 중복결정

5. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획(변경없음)

가. 녹색도시기반 조성계획

○ 녹지 확보

- 생태환경과 공원녹지의 접목을 기반으로 녹지축을 설정하고 광역녹지축과 연계하여 단지 내 Eco시스템이 단절되지 않도록 계획
- 기존 공원녹지시설 등 생태 및 자연자원들의 Network 체계 구축
- 공원, 가로수, 녹지를 연결하는 계획을 통해 다양한 식물 서식공간 창출

○ 바람길 확보

- 건축물의 배치시 바람의 흐름을 고려하여 배치
- 자연적으로 생성된 신선한 공기를 유입하고 더운 공기를 배출하여 사업지구내 대기질 순환과 열섬현상을 방지

○ 우수의 저류 및 침투를 위한 시설 확대

- 오염물질을 함유한 초기 빗물유출수에 대한 정화를 위해 비점오염원 방지 시설의 설치
- 원지반 유지, 투수성 포장 확대를 통해 토양의 수원함양 제고 및 우수배제 원활화

나. 탄소감축 기반조성계획

○ 에너지 효율화

- 고효율 조명기기 사용, 단열 강화 등 건축물 에너지효율화 기술도입을 통한 탄소감축 조성

○ 신재생에너지 활용

- 자연에너지를 최대한 활용한 신·재생에너지(태양광, 지열 등)의 적용을 적극 권장하여 지속가능한 도시환경 조성

○ 저탄소 · 에너지 절약형 지속가능한 교통체계구축

- 대중교통 중심의 체계적인 교통 인프라 구축을 우선 고려

6. 조성된 토지의 공급에 관한 계획 (변경)

○ 기정

구분	공급대상자	공급방법	공급가격 결정방법	공급면적(㎡)	공급시기
공동주택	자체사용	-	○ 공공임대 : 조성원가 60% ○ 공공분양 : 감정가격	46,186	지구계획 승인 후
	기타 실수요자	추첨	○ 감정가격	7,687	
주상복합	자체사용	-	○ 주거부문 : 조성원가 60% ○ 비주거부문 : 감정가격	5,061	
근린생활시설	생활대책	수의계약	○ 감정가격	4,698	
	기타 실수요자	경쟁입찰	○ 낙찰가격		
공공청사	국가·지방자치단체	수의계약	○ 조성원가	3,482	
유치원	국가· 지방자치단체	수의계약	○ 조성원가	2,870	
	중소기업진흥공단 (중소기업협동조합법에 의한 중소기업중앙회가 국가 또는 지자체로부터 재정지원을 받아 관련시설을 설치하는 경우를 포함)	수의계약	○ 조성원가 (단, 상업용지 및 근린생활시설용지는 감정평가액)		
	협의양도자	수의계약	○ 기존면적 : 조성원가 80% ○ 추가면적 : 감정가격		
	기타 실수요자 (관할 지자체 장의 추천)	수의계약	○ 감정가격		
	기타 실수요자	경쟁입찰	○ 낙찰가격		
주차장	국가·지방자치단체	수의계약	○ 조성원가	3,047	
	기타 실수요자	경쟁입찰	○ 낙찰가격		

○ 변경

구분	공급대상자	공급방법	공급가격 결정방법	공급면적(㎡)	공급시기
공동주택	자체사용	-	○ 공공임대 : 조성원가 60% ○ 공공분양 : 감정가격	46,186	지구계획 승인 후
	기타 실수요자	추첨	○ 감정가격	10,557	
주상복합	자체사용	-	○ 주거부문 : 조성원가 60% ○ 비주거부문 : 감정가격	5,061	
근린생활시설	생활대책	수의계약	○ 감정가격	4,698	
	기타 실수요자	경쟁입찰	○ 낙찰가격		
공공청사	국가·지방자치단체	수의계약	○ 조성원가	3,482	
주차장	국가·지방자치단체	수의계약	○ 조성원가	3,047	
	기타 실수요자	경쟁입찰	○ 낙찰가격		

7. 도시관리계획 결정(변경)에 관한 사항(변경) : [붙임 2] (도면생략)

8. 지구단위계획에 관한 사항(변경) : [붙임 3] (도면생략)

9. 개발제한구역의 도시관리계획 결정(변경없음)

가. 개발제한구역의 해제

구 분	구역명	위 치	면 적(㎢)			비고
			기정	증감	변경후	
변경	개발제한구역	경기도 부천시 일원	15.952107	-	15.952107	-

나. 위치 : 경기도 부천시 원종동 일원

다. 해제면적 : 141,998㎡

10. 연차별 자금투자 및 재원조달에 관한 계획(변경없음)

가. 연차별 자금투자계획(변경없음)

(단위 : 억원)

구 분	계	연 차 별 계 획						비고
		2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	
계	1,032	7	260	485	89	140	51	
용지비	513	-	187	304	4	8	10	
조성비	519	7	73	181	85	132	41	

나. 재원조달계획 : 한국토지주택공사 자체자금(변경없음)

11. 집단에너지의 공급에 관한 계획(변경없음)
 가. 전력공급계획 : 한국전력공사와 협의하여 전력 공급 예정
 나. 도시가스공급계획 : 삼천리도시가스와 협의하여 공급 예정
 다. 지역난방(열공급)계획 : GS파워와 협의하여 공급 예정

12. 공공시설 등의 명세서 및 처분계획서 : [붙임 4]

13. 수용하거나 사용할 토지 등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명, 주소(변경없음) : [붙임 1]

14.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제32조제5항 및 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」제9조에 따라 지형도면을 따로 작성하지 아니하고 고시를 갈음함

15. 관계서류의 열람방법
- 도면 등 관계서류는 한국토지주택공사 인천지역본부 계양부천사업본부(전화 : 032-712-6588) 및 경기도 부천시 도시전략과(전화 : 032-625-4893)에 비치하여 일반인에게 보이고 있으며, 지형도면 등은 토지이용규제정보시스템(http://luris.molit.go.kr)에서 열람이 가능합니다.

[붙임1] 수용하거나 사용할 토지등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명(법인의 경우에는 명칭), 주소(변경없음)

연번	구분	소재지		지번	지목	면적(㎡)		토지소유자			관계인		
		시/구	동			공부면적	편입면적	성명	주소	공유지분	성명	주소	권리의종류
1	기정	부천시	원종동	22-14	구	2,045	2,045	농림축산식품부	-	1/1			
2	기정	부천시	원종동	22-19	도	2,103	2,103	농림축산식품부	-	1/1			
3	기정	부천시	원종동	22-26	구	12	12	농림축산식품부	-	1/1			
4	기정	부천시	원종동	22-27	구	54	54	농림축산식품부	-	1/1			
5	기정	부천시	원종동	22-28	구	459	459	농림축산식품부	-	1/1			
6	기정	부천시	원종동	22-29	구	1,318	1,318	농림축산식품부	-	1/1			
7	기정	부천시	원종동	22-30	구	1,913	1,913	농림축산식품부	-	1/1			
8	기정	부천시	원종동	22-31	구	207	207	농림축산식품부	-	1/1			
9	기정	부천시	원종동	22-32	도	944	944	농림축산식품부	-	1/1			
10	기정	부천시	원종동	22-34	도	1,976	1,854	농림축산식품부	-	1/1			
11	기정	부천시	원종동	22-35	구	1,304	1,304	농림축산식품부	-	1/1			
12	기정	부천시	원종동	22-36	구	763	763	농림축산식품부	-	1/1			
13	기정	부천시	원종동	22-37	구	90	90	농림축산식품부	-	1/1			
14	기정	부천시	원종동	22-42	구	516	516	농림축산식품부	-	1/1			
15	기정	부천시	원종동	22-43	구	314	314	농림축산식품부	-	1/1			
16	기정	부천시	원종동	22-48	구	868	98	농림축산식품부	-	1/1			
17	기정	부천시	원종동	22-49	구	139	40	농림축산식품부	-	1/1			

연번	구분	소재지		지번	지목	면적(㎡)		토지소유자			관계인		
		시/구	동			공부면적	편입면적	성명	주소	공유지분	성명	주소	권리의종류
18	기정	부천시	원종동	22-50	구	61	41	농림축산식품부	-	1/1			
19	기정	부천시	원종동	22-51	구	265	29	농림축산식품부	-	1/1			
20	기정	부천시	원종동	22-54	구	125	125	부천시	-	1/1			
21	기정	부천시	원종동	23-5	도	241	241	부천시	-	1/1			
22	기정	부천시	원종동	23-7	도	13	13	부천시	-	1/1			
23	기정	부천시	원종동	39-8	구	279	279	농림축산식품부	-	1/1			
24	기정	부천시	원종동	64-1	구	91	91	농림축산식품부	-	1/1			
25	기정	부천시	원종동	64-3	답	627	627	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
26	기정	부천시	원종동	64-4	답	973	973	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
27	기정	부천시	원종동	65-2	전	1,925	1,925	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
28	기정	부천시	원종동	65-3	전	2,026	2,026	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
29	기정	부천시	원종동	65-8	도	6	6	부천시	-	1/1			
30	기정	부천시	원종동	70-11	도	4,225	2,336	부천시	-	1/1			
31	기정	부천시	원종동	70-12	잡	11	11	부천시	-	1/1			
32	기정	부천시	원종동	74-1	답	3,716	3,716	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
33	기정	부천시	원종동	74-2	답	3,200	3,200	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
34	기정	부천시	원종동	74-3	답	780	780	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
35	기정	부천시	원종동	75-1	전	4,053	4,053	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
36	기정	부천시	원종동	75-2	전	2,832	2,832	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
37	기정	부천시	원종동	75-3	전	685	685	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
38	기정	부천시	원종동	76-1	전	1,133	1,133	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
39	기정	부천시	원종동	76-2	답	169	169	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
40	기정	부천시	원종동	89-6	도	695	695	농림축산식품부	-	1/1			
41	기정	부천시	원종동	89-8	도	43	43	농림축산식품부	-	1/1			
42	기정	부천시	원종동	89-10	도	270	270	농림축산식품부	-	1/1			
43	기정	부천시	원종동	99-5	도	8,999	904	부천시	-	1/1			
44	기정	부천시	원종동	100-8	전	216	216	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
45	기정	부천시	원종동	101-1	전	2,529	2,529	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
46	기정	부천시	원종동	101-2	전	3,567	3,567	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
47	기정	부천시	원종동	101-3	전	400	400	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
48	기정	부천시	원종동	102-1	전	4,017	4,017	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
49	기정	부천시	원종동	102-2	전	2,205	2,205	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
50	기정	부천시	원종동	102-3	전	1,795	1,795	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
51	기정	부천시	원종동	102-4	전	1,101	1,101	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
52	기정	부천시	원종동	103-1	전	2,815	2,815	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			

연번	구분	소재지		지번	지목	면적(㎡)		토지소유자			관계인		
		시/구	동			공부면적	편입면적	성명	주소	공유지분	성명	주소	권리의종류
53	기정	부천시	원종동	103-2	전	615	615	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
54	기정	부천시	원종동	103-3	전	570	570	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
55	기정	부천시	원종동	103-4	답	441	441	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
56	기정	부천시	원종동	103-7	전	127	127	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
57	기정	부천시	원종동	103-10	전	23	23	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
58	기정	부천시	원종동	104-1	답	177	177	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
59	기정	부천시	원종동	104-3	학	11,351	11,351	경기도(소관청 교육감)	-	1/1			
60	기정	부천시	원종동	104-6	도	528	528	부천시	-	1/1			
61	기정	부천시	원종동	105-1	답	2	2	경기도(소관청 교육감)	-	1/1			
62	기정	부천시	원종동	105-2	전	2,630	2,630	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
63	기정	부천시	원종동	105-3	답	2,074	2,074	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
64	기정	부천시	원종동	105-4	답	3,502	3,502	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
65	기정	부천시	원종동	105-5	도	354	354	부천시	-	1/1			
66	기정	부천시	원종동	105-7	도	992	992	부천시	-	1/1			
67	기정	부천시	원종동	105-9	학	1,030	1,030	경기도(소관청 교육감)	-	1/1			
68	기정	부천시	원종동	106-1	답	3,964	3,964	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
69	기정	부천시	원종동	106-2	전	3,901	3,901	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
70	기정	부천시	원종동	106-3	전	3,150	3,150	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
71	기정	부천시	원종동	106-4	답	790	790	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
72	기정	부천시	원종동	107-1	전	2,549	2,549	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
73	기정	부천시	원종동	107-2	전	977	977	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
74	기정	부천시	원종동	107-3	전	350	350	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
75	기정	부천시	원종동	107-4	전	1,872	1,872	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
76	기정	부천시	원종동	107-5	도	9,357	1,480	부천시	-	1/1			
77	기정	부천시	원종동	108-1	답	683	683	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
78	기정	부천시	원종동	108-7	답	925	925	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
79	기정	부천시	원종동	115-7	도	578	578	농림축산식품부	-	1/1			
80	기정	부천시	원종동	115-19	도	293	33	농림축산식품부	-	1/1			
81	기정	부천시	원종동	116-5	도	10,139	114	부천시	-	1/1			
82	기정	부천시	원종동	117-2	도	3,174	920	부천시	-	1/1			
83	기정	부천시	원종동	117-4	전	975	975	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
84	기정	부천시	원종동	117-5	답	1,061	1,061	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
85	기정	부천시	원종동	118-1	전	3,974	3,974	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
86	기정	부천시	원종동	118-2	답	1,962	1,962	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
87	기정	부천시	원종동	118-3	답	4,063	4,063	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			

연번	구분	소재지		지번	지목	면적(㎡)		토지소유자			관계인		
		시/구	동			공부면적	편입면적	성명	주소	공유지분	성명	주소	권리의종류
88	기정	부천시	원종동	118-4	답	2,493	2,493	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
89	기정	부천시	원종동	118-5	과	1,450	1,450	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
90	기정	부천시	원종동	118-6	과	1,351	1,351	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
91	기정	부천시	원종동	118-7	전	642	642	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
92	기정	부천시	원종동	118-8	전	968	968	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
93	기정	부천시	원종동	118-9	전	1,603	1,603	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
94	기정	부천시	원종동	118-10	답	286	286	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
95	기정	부천시	원종동	118-11	답	1,962	1,962	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
96	기정	부천시	원종동	118-12	도	3,732	3,732	부천시	-	1/1			
97	기정	부천시	원종동	118-18	답	144	144	부천시	-	1/1			
98	기정	부천시	원종동	119-1	전	881	881	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
99	기정	부천시	원종동	119-2	답	3,306	3,306	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
100	기정	부천시	원종동	119-3	전	1,449	1,449	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
101	기정	부천시	원종동	119-4	전	762	762	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
102	기정	부천시	원종동	119-5	전	349	349	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
103	기정	부천시	원종동	119-6	답	126	126	부천시	-	1/1			
104	기정	부천시	원종동	119-7	도	10,942	1,060	부천시	-	1/1			
105	기정	부천시	원종동	119-34	전	209	209	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
106	기정	부천시	원종동	119-35	전	429	429	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	1/1			
107	기정	부천시	원종동	119-38	도	1,305	1,282	부천시	-	1/1			
108	기정	부천시	원종동	119-48	도	458	95	부천시	-	1/1	오정농업협동조합		지상권
109	기정	부천시	원종동	461-9	도	315	261	국토교통부	-	1/1			
110	기정	부천시	원종동	461-10	도	738	216	국토교통부	-	1/1			
111	기정	부천시	원종동	461-12	도	377	358	국토교통부	-	1/1			
112	기정	부천시	원종동	461-17	잡	64	64	기획재정부	-	1/1			
113	기정	부천시	원종동	461-18	도	332	316	국토교통부	-	1/1			
114	기정	부천시	원종동	461-19	잡	82	29	기획재정부	-	1/1			
합 계						187,021	144,442						

[붙임2] 부천원종 공공주택지구 도시관리계획 결정(변경)에 관한 사항(변경)

1. 용도지역 결정(변경) 조서(변경없음)

가. 부천시 용도지역 결정(변경) 조서

구 분			면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
총 계			53,450,000.0	-	53,450,000.0	100.0	
주거지역	소 계		23,485,156.7	-	23,485,156.7	43.9	
	전용주거지역		130,461.1	-	130,461.1	0.2	
		제1종전용주거지역	128,525.1	-	128,525.1	0.2	
		제2종전용주거지역	1,936.0	-	1,936.0	0.0	
	일반주거지역		22,443,255.5	-	22,443,255.5	42.0	
		제1종일반주거지역	2,975,082.4	-	2,975,082.4	5.6	
		제2종일반주거지역	13,173,269.8	-	13,173,269.8	24.6	
		제3종일반주거지역	6,294,903.3	-	6,294,903.3	11.8	
	준주거지역		911,440.1	-	911,440.1	1.7	
상업지역	소 계		3,418,979.5	-	3,418,979.5	6.4	
	중심상업지역		471,940.0	-	471,940.0	0.9	
	일반상업지역		2,411,581.7	-	2,411,581.7	4.5	
	근린상업지역		200,126.0	-	200,126.0	0.4	
	유통상업지역		335,331.8	-	335,331.8	0.6	
공업지역	소 계		4,542,100.5	-	4,542,100.5	8.5	
	전용공업지역		-	-	-	-	
	일반공업지역		3,012,457.0	-	3,012,457.0	5.6	
	준공업지역		1,529,643.5	-	1,529,643.5	2.9	
녹지지역	소 계		22,003,763.3	-	22,003,763.3	41.2	
	보전녹지지역		-	-	-	-	
	생산녹지지역		113,747.0	-	113,747.0	0.2	
	자연녹지지역		21,890,016.3	-	21,890,016.3	41.0	

나. 부천원종 공공주택지구 용도지역 결정(변경) 조서

○ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분			면적(㎡)			구성비(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
총 계			144,442	-	144,442	100.0	
주거지역	소계		112,262	-	112,262	77.7	
	일반주거지역		87,999	-	87,999	60.9	
		제2종일반주거지역	87,999	-	87,999	60.9	
	준주거지역		24,263	-	24,263	16.8	
녹지지역	소계		32,180	-	32,180	22.3	
	자연녹지지역		32,180	-	32,180	22.3	

2. 용도구역 결정(변경) 조서(변경없음)

가. 개발제한구역

○ 부천시 도시관리계획변경(개발제한구역 해제) 내용

구 분	구역명	위 치	면 적(㎢)			비 고
			기정	증감	변경후	
기정	개발제한구역	경기도 부천시 일원	15.952107	-	15.952107	-

3. 지구단위계획구역 결정(변경)조서(변경없음)

○ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비고
				기 정	변 경	변경후	
기정	38	부천원종 지구단위계획구역	경기도 부천시 원종동 일원	144,442	-	144,442	

4. 도시계획시설 결정(변경) 조서(변경)

가. 교통시설(변경없음)

1) 도로

○ 도로 총괄표

류 별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합 계	5	2,206 (2,021)	31,336 (28,477)	2	1,045 (860)	19,441 (16,552)	2	548	8,843	1	613	3,082
중 로	3	1,221 (1,036)	24,496 (21,607)	1	673 (488)	15,653 (12,764)	2	548	8,843	-	-	-
소 로	2	985	6,870	1	372	3,788	-	-	-	1	613	3,082

주1) ( )는 지구내 면적임.

주2) 합계면적 (28,477)은 가각 및 가감속차로 포함 면적임.

주3) 합계 면적 오기 정정(기정 31,006㎡ → 변경 31,336㎡)

○ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	16	20~23 (20~23)	집산 도로	673 (488)	대로2-5호선	중로1-19호선	일반도로	-	부천시고시 제1994-26호 (1994.08.05)	-
기정	중로	2	153	15	국지 도로	481	중로1-16	소로1-298	일반도로	-	국토부고시 제2019-545호 (2019.10.10)	-
기정	중로	2	154	15	국지 도로	67	중로1-16	중로2-154	일반도로	-	국토부고시 제2019-545호 (2019.10.10)	-
기정	소로	1	298	10~12	국지 도로	372	중로1-16	광로2-3	일반도로	-	국토부고시 제2019-545호 (2019.10.10)	-
기정	소로	3	855	5	국지 도로	613	소로1-198	원종동 22-51	일반도로	-	국토부고시 제2019-545호 (2019.10.10)	-

주) ( )는 지구내 폭원 및 연장

2) 주차장

○ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	182	주차장	원종동 118-4 일원	3,047	-	3,047	국토부고시 제2019-545호 (2019.10.10)	

나. 공간시설(변경없음)

1) 공원

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	공원명	시설의 세 분	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	314	공원	근린공원	원종동 102-2 일원	6,123	-	6,123	국토부고시 제2019-545호 (2019.10.10)	
기정	315	공원	어린이 공원	원종동 105-2 일원	5,132	-	5,132	국토부고시 제2019-545호 (2019.10.10)	
기정	316	공원	소공원	원종동 119-2 일원	7,998	-	7,998	국토부고시 제2019-545호 (2019.10.10)	저류시설18호 중복결정

2) 녹지

○ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	290	녹지	완충녹지	원종동 117-4 일원	6,270	-	6,270	국토부고시 제2019-545호 (2019.10.10)	-
기정	291	녹지	완충녹지	원종동 64-4 일원	2,938	-	2,938	국토부고시 제2019-545호 (2019.10.10)	-

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	292	녹지	경관녹지	원종동 22-31 일원	499	-	499	국토부고시 제2019-545호 (2019.10.10)	-
기정	293	녹지	경관녹지	원종동 118-18 일원	493	-	493	국토부고시 제2019-545호 (2019.10.10)	-

다. 공공문화체육시설(변경)

1) 학교(변경)

○ 학교 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	155	학교	유치원	원종동 102-4 일원	2,870	감) 2,870	-	국토부고시 제2019-545호 (2019.10.10)	
기정	129	학교	초등학교	원종동 104-3 일원	13,481	-	13,481	-	존치

○ 학교 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
155	유치원	· 유치원 면적변경 - 면적 : 2,870㎡ → 0㎡ 감) 2,870㎡	· 부천교육지원청의 의견에 따라 유치원 부지를 공동주택용지로 편입

2) 공공청사(변경없음)

○ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	76	공공청사	공공청사	원종동 119-35 일원	3,482	-	3,482	국토부고시 제2019-545호 (2019.10.10)	

라. 방재시설(변경없음)

1) 유수지

○ 유수지 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	18	유수지	저류시설	원종동 119-2일원	3,629	-	3,629	국토부고시 제2019-545호 (2019.10.10)	소공원 316호 중복결정

5. 용도지역·지구 결정(변경)도 : 게재생략

6. 용도구역(개발제한구역해제) 결정(변경)도 : 게재생략

7. 도시계획시설 결정(변경)도 : 게재생략

8. 도시관리계획 결정(변경)도 : 게재생략

[붙임3] 부천원종 공공주택지구 지구단위계획에 관한 사항(변경)

1. 지구단위계획구역 지정에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서(변경없음)

○ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
기정	38	부천원종	부천시 원종동 일원	144,442	-	144,442	-

2. 지구단위계획구역 결정(변경)도(변경없음) : 게재생략

3. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경) 조서(변경)

가. 용도지역·지구의 세분 및 세분된 용도지역·지구간의 변경에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 (변경없음) : 게재생략 (도시관리계획결정(변경)조서와 같음)

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서(변경)

: 게재생략 (도시관리계획결정(변경)조서와 같음)

다. 가구 및 획지규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서(변경)

1) 주택건설용지(변경)

○ 공동주택(변경)

[기정]

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위치	면적(㎡)	
계	-	53,873	-	53,873	
A1	-	9,951	원종동 118-1일원	9,951	- 획지 분할 및 합병 불허 (단, 주택법에 따른 부대복리시설은 제외)
A2	-	11,083	원종동 107-1일원	11,083	
B1	-	7,687	원종동 101-1일원	7,687	
B2	-	25,152	원종동 75-1일원	25,152	

[변경]

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위치	면적(㎡)	
계	-	56,743	-	56,743	
A1	-	9,951	원종동 118-1일원	9,951	- 획지 분할 및 합병 불허 (단, 주택법에 따른 부대복리시설은 제외)
A2	-	11,083	원종동 107-1일원	11,083	
B1	-	10,557	원종동 101-1일원	10,557	
B2	-	25,152	원종동 75-1일원	25,152	

○ 근린생활시설(변경없음)

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위치	면적(㎡)	
계	-	4,698	-	4,698	-획지의 합병은 연접한 2개의 획지 내에서 허용 -획지의 분할은 합병된 획지에 한하여 기존 획지선에 따라 분할허용
근생1	-	4,698	1	781	
			2	776	
			3	682	
			4	846	
			5	858	
			6	755	

○ 주상복합(변경없음)

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위치	면적(㎡)	
계		5,061	-	5,061	-
주상복합1	-	5,061	-	5,061	-획지의 분할 불허

2) 공공시설용지(변경)

○ 공공청사(변경없음)

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위치	면적(㎡)	
계	-	3,482	-	3,482	-
청1	-	3,482	-	3,482	- 획지의 분할 불허

○ 교육시설(변경)

[기정]

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위치	면적(㎡)	
계	-	16,351	-	16,351	-
유1	-	2,870	-	2,870	- 획지의 분할 불허
초1	-	13,481	-	13,481	

[변경]

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위치	면적(㎡)	
계	-	13,481	-	13,481	-
초1	-	13,481	-	13,481	- 획지의 분할 불허

○ 주차장(변경없음)

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위치	면적(㎡)	
계	-	3,047	-	3,047	-
주1	-	3,047	-	3,047	- 획지의 분할 불허

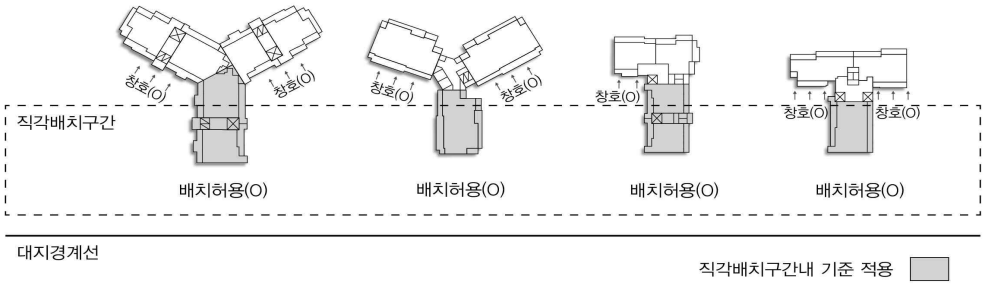
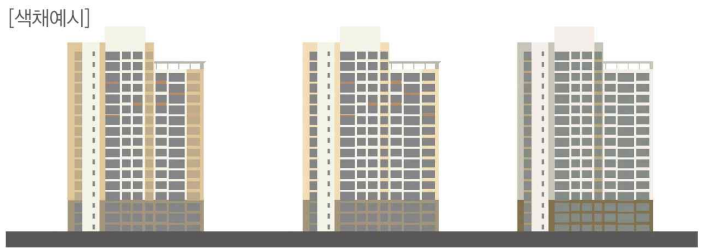
라. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정조서(변경) 조서(변경)

1) 주택건설용지(변경)

○ 공동주택(제2종일반주거지역)(변경)

(기 정)

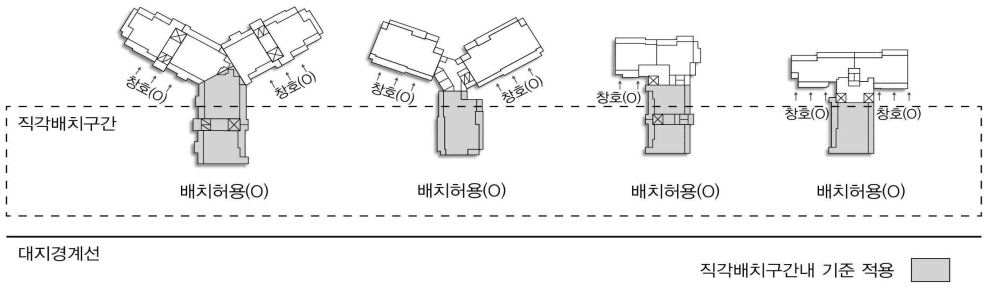
<table>
<tr><th>위치</th><th colspan="2">구 분</th><th>계획내용</th></tr>
<tr><td rowspan="6">A1,
A2,
B1,
B2</td><td rowspan="2">용도</td><td>허용
용도</td><td>○「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트
○「주택법」 및「주택건설기준등에관한규정」에 의한 부대복리시설
○「공공주택특별법」 및 「공공주택업무처리지침」 부대복리시설</td></tr>
<tr><td>불허
용도</td><td>○허용용도 이외의 용도
○「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 의한 금지시설</td></tr>
<tr><td colspan="2">건폐율</td><td>○60% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">용적률</td><td>○200% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">높이</td><td>○15층이하, 단 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 의한 비행안전 구역 내 높이 제한 기준이하(57.86m)
○블록별 최고높이 기준에 관한 사항은 “지구단위계획 결정도”에 따르며, 그 내용은 다음과 같다
- A1(12층이하~15층이하), A2,B1(14층이하~15층이하), B2(13층이하~15층이하)</td></tr>
<tr><td colspan="2">주택규모,
세대수,
분양형태</td><td>
<table>
<tr><th>블록</th><th>구분</th><th>면적
(㎡)</th><th>세대수
(호)</th><th>인구수
(인)</th><th>평균주택
규모(㎡)</th><th>최고
층수(층)</th><th>건폐율
(%)</th><th>용적률
(%)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>53,873</td><td>1,729</td><td>3,434</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>A1/
A2</td><td>60㎡
이하</td><td>21,034</td><td>895</td><td>1,432</td><td>47</td><td>15</td><td>-</td><td>200</td><td>행복주택</td></tr>
<tr><td>B1</td><td>60㎡
이하</td><td>7,687</td><td>205</td><td>492</td><td>75</td><td>15</td><td>-</td><td>200</td><td>민간분양</td></tr>
<tr><td rowspan="2">B2</td><td rowspan="2">60㎡
이하</td><td rowspan="2">25,152</td><td>210</td><td>504</td><td rowspan="2">80</td><td>15</td><td>-</td><td>200</td><td>행복주택</td></tr>
<tr><td>419</td><td>1,006</td><td>15</td><td></td><td>200</td><td>공공분양</td></tr>
</table>
○주택규모, 세대수, 분양형태 등은 주택건설사업계획계획 승인 내용에 따라 변동될 수 있음.
</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축선</td><td>○건축한계선의 위치와 폭은 “지구단위계획 결정도”를 따르며, 그 내용은 다음과 같다.
- A1, A2, B1, B2 : 중로 2-153호선, 소로 1-298호선 인접 대지경계선으로부터 3m 적용, 소로 3-855호선 인접 대지경계선 5m 적용
○그 외의 사항은 「부천시 건축조례」 별표4(대지안의 공지 기준)을 따른다.</td></tr>
<tr><td colspan="2">배치·형태</td><td>○지역간 통과교통을 처리하는 가로변 차량소음 등의 환경악영향 및 프라이버시 침해를 최소화하고 폐쇄감을 저감토록 하기 위해 가로변에 “직각배치구간”을 지정하며, 직각배치구간에 관한 사항은 “지구단위계획 결정도”에 따른다.
- 직각배치구간 내 공동주택 단위세대의 개구부면은 해당 도로변 또는 대지경계선에 대하여 직각으로 배치되어야 하며, 도로를 바라보는 벽면에 개구부 및 창호를 설치하지 아니한다.
- 직각배치구간의 경계에 주거동이 걸친 경우에는 구간에 걸친 모든 단위세대의 개구부면이 해당 도로변 또는 대지경계선에 대하여 직각으로 배치되어야 한다.</td></tr>
</table>

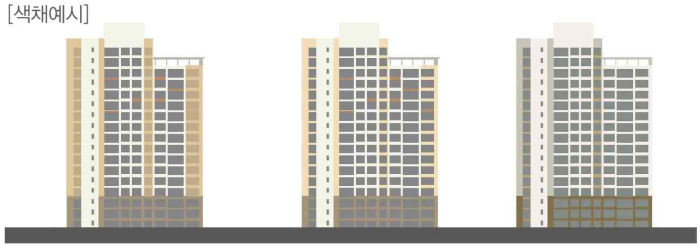
위치	구 분	계획내용
A1, A2, B1, B2		 ○ 획일적인 층수계획을 통한 단조로운 도시스카이라인 형성을 지양하며, 주변 용도와 경관특성을 고려하여 조화롭고 변화감 있는 스카이라인을 형성하도록 한다. ○ 커뮤니티의 개방감 확보를 위해 공동주택용지의 담장 설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행 등의 안전성을 위하거나 부득이한 사유가 있을 경우, 높이 1미터 이하의 생울타리, 자연재료 등 친환경 소재를 사용한다. ○ 부대시설, 복리시설 - 부대복리시설은 공동주택단지의 특화요소로서 위치를 계획하여야 하며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 제25조 내지 제55조의2에 명기되어 있는 사항을 준수하여 단지내 커뮤니티 공간으로 조성한다. - 부대시설 중 근린생활시설은 각 필지마다 1개소가 배치되는 것을 원칙으로 한다. 다만, 규모가 큰 블록으로서 이용 상 불편이 초래될 우려가 있을 경우, 소규모 분산 상가를 별도로 설치할 수 있다. - 복리시설 중 주민운동시설 등은 보행 접근성이 양호한 위치에 배치할 것을 권장한다.
	경관·색채	○ 공원 및 봉오대로 진입로에서 접한 공동주택은 되도록 2개층이상 낮게 배치하여 외부로는 낮고, 내부로 높아지는 외저내고형 스카이라인 형성한다. ○ 통경 형성이 부득이한 위치에서는 2층 이상의 필로티를 설치로 조망을 확보하고, 공원, 어린이놀이터, 체육시설 등 오픈스페이스 배치는 허용한다. ○ 저층부로 구분하여 주변 건축물과 조화되는 재질. 색채를 적용한다. ○ 2030 부천시 경관계획의 색채 가이드라인 중 공동주택 색채범위는 고.중명도, 저채도의 Red, Yellow-Red, Yellow, Green-Yellow를 사용하도록 되어있으므로 이를 최대한 반영하여 공동주택 색채가이드라인을 계획한다. 
	대지내 공지	○ 대지내 공지에 관한 사항은 '시행지침 제1편 제1장 제11조(대지내 공지에 관한 용어의 정의)'의 규정에 따라 조성한다.
	차량 진출입	○ 차량의 출입구는 차량출입 허용구간의 범위에서 획지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로에 설치하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 완충녹지변 차량출입구는 차량출입 허용범위 내 기존 도로 폭을 유지하면서 차량출입구를 변경할 수 있으며, 이 경우 별도의 도로 및 완충녹지 변경을 수반하여야 한다. ○ "차량진출입불허구간"의 위치는 '지구단위계획 결정도'에 따른다.

위치	구 분	계획내용
A1, A2, B1, B2	부설주차장	○주거용도의 주차대수는 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「주차장법」 및 「부천시 주차장 조례」에 의해 확보하여야 하는 주차대수와 '교통영향평가'에 의해 산정된 주차대수 중 강화된 기준 이상을 설치한다.(다만, 장기공공임대주택의 경우 「공공주택업무처리지침」을 따른다.) ○주거용도 이외의 주차대수는 「주차장법」 및 「부천시 주차장 조례」에 의해 확보하여야 하는 주차대수 이상을 설치한다. ○주차장 설치는 「주차장법」 및 「부천시 주차장 조례」에서 규정된 설치기준 및 다음의 기준을 따른다. - 공공주택은 지상과 지하를 2:8로 조성하며(다만, 영구임대주택은 제외), 환경친화형 조성기법을 활용한 투수성 포장, 식재 등을 설치할 것을 권장한다. - 지상 또는 지하주차장에 장애인 주차면을 설치할 경우, 건축물 출입구로 접근이 용이하도록 가장 가까운 위치에 우선 배치할 것을 권장한다. - 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 경보장치를 설치한다.
	친환경계획	○ 생태면적률에 관한 사항은 '시행지침 제14조(생태면적률)'의 기준을 따른다.
	안전도시	○ 안전도시에 관한 사항은 '시행지침 제104조~제148조'의 기준을 따른다.
	무장애도시	○ 무장애도시에 관한 사항은 '시행지침 제149조~제160조'의 기준을 따른다.

(변 경)

<table>
<tr><th>위치</th><th colspan="2">구 분</th><th>계획내용</th></tr>
<tr><td rowspan="6">A1,
A2,
B1,
B2</td><td rowspan="2">용도</td><td>허용
용도</td><td>○「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트
○「주택법」 및 「주택건설기준등에관한규정」에 의한 부대복리시설
○「공공주택특별법」 및 「공공주택업무처리지침」 부대복리시설</td></tr>
<tr><td>불허
용도</td><td>○허용용도 이외의 용도
○「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 의한 금지시설</td></tr>
<tr><td colspan="2">건폐율</td><td>○60% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">용적률</td><td>○200% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">높이</td><td>○15층이하, 단 「공항시설법」에 따른 장애물 제한표면구역(수평표면구역) 적용지역으로 높이 제한기준 57.86m 이하
○블록별 최고높이 기준에 관한 사항은 "지구단위계획 결정도"에 따르며, 그 내용은 다음과 같다
- A1(12층이하~15층이하), A2,B1(14층이하~15층이하), B2(13층이하~15층이하)</td></tr>
<tr><td colspan="2">주택규모,
세대수,
분양형태</td><td>
<table>
<tr><th colspan="2">블록</th><th>구분</th><th>면적
(㎡)</th><th>세대수
(호)</th><th>인구수
(인)</th><th>평균주택
규모(㎡)</th><th>최고
층수(층)</th><th>건폐율
(%)</th><th>용적률
(%)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="3">합계</td><td>56,743</td><td>1,806</td><td>3,619</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">A1/
A2</td><td>60㎡
이하</td><td>21,034</td><td>895</td><td>1,432</td><td>47</td><td>15</td><td>-</td><td>200</td><td>행복주택</td></tr>
<tr><td colspan="2">B1</td><td>60㎡
이하</td><td>10,557</td><td>282</td><td>677</td><td>75</td><td>15</td><td>-</td><td>200</td><td>민간분양</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">B2</td><td rowspan="2">60㎡
이하</td><td rowspan="2">25,152</td><td>210</td><td>504</td><td rowspan="2">80</td><td>15</td><td>-</td><td>200</td><td>행복주택</td></tr>
<tr><td>419</td><td>1,006</td><td>15</td><td>-</td><td>200</td><td>공공분양</td></tr>
</table>
○주택규모, 세대수, 분양형태 등은 주택건설사업계획계획 승인 내용에 따라 변동될 수 있음.</td></tr>
</table>

위치	구 분	계획내용
A1, A2, B1, B2	건축선	○건축한계선의 위치와 폭은 “지구단위계획 결정도”를 따르며, 그 내용은 다음과 같다. - A1, A2, B1, B2 : 중로 2-153호선, 소로 1-298호선 인접 대지경계선으로부터 3m 적용, 소로 3-855호선 인접 대지경계선 5m 적용 ○그 외의 사항은 「부천시 건축조례」 별표4(대지안의 공지 기준)을 따른다.
	배치·형태	○지역간 통과교통을 처리하는 가로변 차량소음 등의 환경악영향 및 프라이버시 침해를 최소화하고 폐쇄감을 저감토록 하기 위해 가로변에 “직각배치구간”을 지정하며, 직각배치구간에 관한 사항은 “지구단위계획 결정도”에 따른다. - 직각배치구간 내 공동주택 단위세대의 개구부면은 해당 도로변 또는 대지경계선에 대하여 직각으로 배치되어야 하며, 도로를 바라보는 벽면에 개구부 및 창호를 설치하지 아니한다. - 직각배치구간의 경계에 주거동이 걸친 경우에는 구간에 걸친 모든 단위세대의 개구부면이 해당 도로변 또는 대지경계선에 대하여 직각으로 배치되어야 한다.  ○획일적인 층수계획을 통한 단조로운 도시스카이라인 형성을 지양하며, 주변 용도와 경관특성을 고려하여 조화롭고 변화감 있는 스카이라인을 형성하도록 한다. ○커뮤니티의 개방감 확보를 위해 공동주택용지의 담장 설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행 등의 안전성을 위하거나 부득이한 사유가 있을 경우, 높이 1미터 이하의 생울타리, 자연재료 등 친환경 소재를 사용한다. ○부대시설, 복리시설 - 부대복리시설은 공동주택단지의 특화요소로서 위치를 계획하여야 하며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 제25조 내지 제55조의2에 명기되어 있는 사항을 준수하여 단지내 커뮤니티 공간으로 조성한다. - 부대시설 중 근린생활시설은 각 필지마다 1개소가 배치되는 것을 원칙으로 한다. 다만, 규모가 큰 블록으로서 이용 상 불편이 초래될 우려가 있을 경우, 소규모 분산 상가를 별도로 설치할 수 있다. - 복리시설 중 주민운동시설 등은 보행 접근성이 양호한 위치에 배치할 것을 권장한다.
	경관·색채	○공원 및 봉오대로 진입로에서 접한 공동주택은 되도록 2개층이상 낮게 배치하여 외부로는 낮고, 내부로 높아지는 외저내고형 스카이라인 형성한다. ○통경 형성이 부득이한 위치에서는 2층 이상의 필로티를 설치로 조망을 확보하고, 공원, 어린이놀이터, 체육시설 등 오픈스페이스 배치는 허용한다. ○저층부로 구분하여 주변 건축물과 조화되는 재질. 색채를 적용한다.

위치	구 분	계획내용
A1, A2, B1, B2	경관·색채	○2030 부천시 경관계획의 색채 가이드라인 중 공동주택 색채범위는 고.중명도, 저채도의 Red, Yellow-Red, Yellow, Green-Yellow를 사용하도록 되어있으므로 이를 최대한 반영하여 공동주택 색채가이드라인을 계획한다. [배색예시] 주조색 강조색 보조색 [색채예시] 
	대지내 공지	○대지내 공지에 관한 사항은 '시행지침 제1편 제1장 제11조(대지내 공지에 관한 용어의 정의)'의 규정에 따라 조성한다.
	차량 진출입	○차량의 출입구는 차량출입 허용구간의 범위에서 획지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로에 설치하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 완충녹지변 차량출입구는 차량출입 허용범위 내 기존 도로 폭을 유지하면서 차량출입구를 변경할 수 있으며, 이 경우 별도의 도로 및 완충녹지 변경을 수반하여야 한다. ○"차량진출입불허구간"의 위치는 '지구단위계획 결정도'에 따른다.
	부설주차장	○주거용도의 주차대수는 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「주차장법」 및 「부천시 주차장 조례」에 의해 확보하여야 하는 주차대수와 '교통영향평가'에 의해 산정된 주차대수 중 강화된 기준 이상을 설치한다.(다만, 장기공공임대주택의 경우 「공공주택업무처리지침」을 따른다.) ○주거용도 이외의 주차대수는 「주차장법」 및 「부천시 주차장 조례」에 의해 확보하여야 하는 주차대수 이상을 설치한다. ○주차장 설치는 「주차장법」 및 「부천시 주차장 조례」에서 규정된 설치기준 및 다음의 기준을 따른다. - 공공주택은 지상과 지하를 2:8로 조성하며(다만, 영구임대주택은 제외), 환경친화형 조성기법을 활용한 투수성 포장, 식재 등을 설치할 것을 권장한다. - 지상 또는 지하주차장에 장애인 주차면을 설치할 경우, 건축물 출입구로 접근이 용이하도록 가장 가까운 위치에 우선 배치할 것을 권장한다. - 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 경보장치를 설치한다.
	친환경계획	○ 생태면적률에 관한 사항은 '시행지침 제14조(생태면적률)'의 기준을 따른다.
	안전도시	○ 안전도시에 관한 사항은 '시행지침 제104조~제148조'의 기준을 따른다.
	무장애도시	○ 무장애도시에 관한 사항은 '시행지침 제149조~제160조'의 기준을 따른다.

○ 근린생활시설용지(준주거지역)(변경없음)

위치	구 분		계획내용
근생1	용도	허용용도	○「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설(변전소, 양수장, 정수장, 안마원 제외) ○「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 장의사, 총포판매사, 옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외) ○「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설
		불허용도	○ 허용용도 이외의 용도 ○「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 의한 금지시설
	건폐율		○60% 이하
	용적률		○300% 이하
	높 이		○7층이하
	건축선		○건축한계선의 위치와 폭은 “지구단위계획 결정도”를 따르며, 그 내용은 다음과 같다. - 근생1 : 대지경계선으로부터 2m적용 ○그 외의 사항은 「부천시 건축조례」 별표4(대지안의 공지 기준)을 따른다.
	배치·형태		○건축물의 전면은 폭원이 큰 도로, 보행자도로 및 공공공지 등 보행량이 많은 곳에 배치하는 것을 권장한다. ○옥상 및 지붕에는 투시형 또는 철재 파라펫, 옥상조경을 활용하여 옥상시설물을 차폐하여야 하며, 안전시설도 함께 설치한다. ○원칙적으로 근린생활시설용지의 담장설치는 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차로 인한 보행 안전성 문제 등 부득이한 사유가 있을 경우 담장, 대문 등을 설치할 수 있다. 이때, 담장의 높이는 1미터 이하가 되도록 하고, 재료는 생울타리, 자연재료 등 친환경 소재를 사용한다.
	경관·색채		○건축물의 주 방향은 위계가 큰 도로를 향하도록 계획한다 ○상오정로 외 도로변은 전면공지의 일정폭에 따라 동일하게 배치될 수 있도록 한다 ○2030 부천시 경관계획의 색채 가이드라인 중 상업시설의 색채범위는 고.중명도, 저채도의 Yellow-Red, Yellow, Green-Yellow를 비롯한 전계열을 사용하도록 되어있으므로 이를 반영하여 상업시설 및 주차장의 색채가이드라인을 계획한다. [배색예시] 주조색 강조색 보조색 [색채예시] 근린생활 주차장
	대지내 공지		○대지내 공지에 관한 사항은 ‘시행지침 제1편 제1장 제11조(대지내 공지에 관한 용어의 정의)’의 규정에 따라 조성한다.

위치	구 분	계획내용
근생1	차량 진출입	○차량의 출입구는 획지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로에 설치하는 것을 원칙으로 한다. ○불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량출입구의 위치를 변경하여야 할 경우 승인권자(또는 인허가권자)가 승인을 거쳐 차량출입구의 위치를 변경할 수 있다. ○“차량진출입불허구간”의 위치는 ‘지구단위계획 결정도’에 따른다.
	부설주차장	○주차대수는 「주차장법」, 「부천시 주차장 조례」에 의해 확보하여야 하는 주차대수 및 ‘교통영향평가’에 의해 산정된 주차대수 중 강화된 기준 이상을 설치한다. ○주차장 설치는 「주차장법」, 「부천시 주차장 조례」의 기준을 따르며, 지상에 설치하는 주차장의 포장은 친환경 소재(투수성 포장)의 사용을 권장하고, 장애인등의 이용에 불편이 없도록 설치한다.
근생1	친환경계획	○ 생태면적률에 관한 사항은 ‘시행지침 제14조(생태면적률)’의 기준을 따른다.
	안전도시	○ 안전도시에 관한 사항은 ‘시행지침 제104조~제148조’의 기준을 따른다.
	무장애도시	○ 무장애도시에 관한 사항은 ‘시행지침 제149조~제160조’의 기준을 따른다.

○ 주상복합용지(준주거지역)(변경)

(기 정)

위치	구 분		계획내용
C1	용도	허용용도	○「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택중 아파트 및 부대복리시설(단, 주거용도의 비율은 건축가능 연면적의 75% 이하) ○「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설(변전소, 양수장, 정수장, 안마원 제외) ○「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 장의사, 총포판매사, 옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외) ○「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설 ○「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외)
		불허용도	○허용용도 이외의 용도 ○「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 의한 금지시설
	건폐율		○60% 이하
	용적률		○400% 이하(주거용도 300%이하)
	높 이		○15층이하, 단 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 의한 비행안전 구역 내 높이 제한 기준이하(57.86m)

<table>
<tr><th>위치</th><th>구 분</th><th>계획내용</th></tr>
<tr><td rowspan="6">C1</td><td>주택규모,
세대수,
분양형태</td><td>
<table>
<tr><th>블록</th><th>구분</th><th>면적
(㎡)</th><th>세대수
(호)</th><th>인구수
(인)</th><th>평균주택
규모(㎡)</th><th>최고
층수(층)</th><th>건폐율
(%)</th><th>용적률
(%)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>5,061</td><td>323</td><td>517</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>C1</td><td>60㎡
이하</td><td>5,061</td><td>323</td><td>517</td><td>47</td><td>15</td><td>-</td><td>300</td><td>주상복합
(행복주택)</td></tr>
</table>
○ 주택규모, 세대수, 분양형태 등은 주택건설사업계획계획 승인 내용에 따라 변동될 수 있음.
</td></tr>
<tr><td>건축선</td><td>○ 건축한계선의 위치와 폭은 “지구단위계획 결정도”를 따르며, 그 내용은 다음과 같다.
- 주상복합(C1) : 대지경계선으로부터 2m 적용
○ 그 외의 사항은 「부천시 건축조례」 별표4(대지안의 공지 기준)을 따른다.</td></tr>
<tr><td>배치·형태</td><td>○ 건축물의 전면은 폭원이 큰 도로, 보행자도로 및 공공공지 등 보행량이 많은 곳에 배치하는 것을 권장한다.
○ 옥상 및 지붕에는 투시형 또는 철재 파라펫, 옥상조경을 활용하여 옥상시설물을 차폐하여야 하며, 안전시설도 함께 설치한다.
○ 원칙적으로 근린생활시설용지의 담장설치는 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차로 인한 보행 안전성 문제 등 부득이한 사유가 있을 경우 담장, 대문 등을 설치할 수 있다. 이때, 담장의 높이는 1미터 이하가 되도록 하고, 재료는 생울타리, 자연재료 등 친환경 소재를 사용한다.</td></tr>
<tr><td>경관·색채</td><td>○ 주거층 벽면은 저층 상가시설로부터 일부 이격시켜 장변의 건축물에 의한 위압감을 방지하고 주변 주거지와 조화 도모 한다
○ 2030 부천시 경관계획의 색채 가이드라인 중 상업시설의 색채범위는 고.중명도, 저채도의 Yellow-Red, Yellow, Green-Yellow를 비롯한 전 계열을 사용하도록 되어있으므로 이를 반영하여 주상복합 색채 가이드라인을 계획한다.
[배색예시] [색채예시]
 </td></tr>
<tr><td>대지내 공지</td><td>○ 대지내 공지에 관한 사항은 ‘시행지침 제1편 제1장 제11조(대지내 공지에 관한 용어의 정의)’의 규정에 따라 조성한다.</td></tr>
<tr><td>차량 진출입</td><td>○ 차량의 출입구는 획지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로에 설치하는 것을 원칙으로 한다.
○ 불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량출입구의 위치를 변경하여야 할 경우 승인권자(또는 인허가권자)가 승인을 거쳐 차량출입구의 위치를 변경할 수 있다.
○ “차량진출입불허구간”의 위치는 ‘지구단위계획 결정도’에 따른다.</td></tr>
</table>

위치	구 분	계획내용
C1	부설주차장	○주거용도의 주차대수는「주택건설기준 등에 관한 규정」,「주차장법」 및「부천시 주차장 조례」에 의해 확보하여야 하는 주차대수와'교통영향평가'에 의해 산정된 주차대수 중 강화된 기준 이상을 설치한다.(다만, 장기공공임대주택의 경우「공공주택업무처리지침」을 따른다.) ○주거용도 이외의 주차대수는「주차장법」,「부천시 주차장 조례」 및'교통영향평가'에 의해 산정된 주차대수 중 강화된 기준 이상을 설치하여야 한다. ○지상에 설치하는 주차장의 포장은 친환경 소재(투수성 포장)의 사용을 권장하고, 장애인 등의 이용에 불편이 없도록 설치한다.
	친환경계획	○생태면적률에 관한 사항은 '시행지침 제14조(생태면적률)'의 기준을 따른다.
	안전도시	○안전도시에 관한 사항은 '시행지침 제104조~제148조'의 기준을 따른다.
	무장애도시	○무장애도시에 관한 사항은 '시행지침 제149조~제160조'의 기준을 따른다.

(변 경)

위치	구 분		계획내용
C1	용도	허용용도	○「건축법 시행령」별표1 제2호의 공동주택중 아파트 및 부대복리시설(단, 주거용도의 비율은 건축가능 연면적의 75% 이하) ○「건축법 시행령」별표1 제3호의 제1종 근린생활시설(변전소, 양수장, 정수장, 안마원 제외) ○「건축법 시행령」별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 장의사, 총포판매사, 옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외) ○「건축법 시행령」별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설 ○「건축법 시행령」별표1 제14호의 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외)
		불허용도	○허용용도 이외의 용도 ○「교육환경 보호에 관한 법률」제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 의한 금지시설
	건폐율		○60% 이하
	용적률		○400% 이하(주거용도 300%이하)
	높 이		○15층이하, 단 「공항시설법」에 따른 장애물 제한표면구역(수평표면구역) 적용지역으로 높이 제한기준 57.86m 이하
	주택규모, 세대수, 분양형태		<table><tr><th colspan="2">블록 / 구분</th><th>면적(㎡)</th><th>세대수(호)</th><th>인구수(인)</th><th>평균주택규모(㎡)</th><th>최고층수(층)</th><th>건폐율(%)</th><th>용적률(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>5,061</td><td>323</td><td>517</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>C1</td><td>60㎡ 이하</td><td>5,061</td><td>323</td><td>517</td><td>47</td><td>15</td><td>-</td><td>300</td><td>주상복합(행복주택)</td></tr></table> ○주택규모, 세대수, 분양형태 등은 주택건설사업계획계획 승인 내용에 따라 변동될 수 있음.
	건축선		○건축한계선의 위치와 폭은 "지구단위계획 결정도"를 따르며, 그 내용은 다음과 같다. - 주상복합(C1) : 대지경계선으로부터 2m 적용 ○그 외의 사항은 「부천시 건축조례」 별표4(대지안의 공지 기준)을 따른다.

위치	구 분	계획내용
C1	배치·형태	○건축물의 전면은 폭원이 큰 도로, 보행자도로 및 공공공지 등 보행량이 많은 곳에 배치하는 것을 권장한다. ○옥상 및 지붕에는 투시형 또는 철재 파라펫, 옥상조경을 활용하여 옥상시설물을 차폐하여야 하며, 안전시설도 함께 설치한다. ○원칙적으로 근린생활시설용지의 담장설치는 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차로 인한 보행 안전성 문제 등 부득이한 사유가 있을 경우 담장, 대문 등을 설치할 수 있다. 이때, 담장의 높이는 1미터 이하가 되도록 하고, 재료는 생울타리, 자연재료 등 친환경 소재를 사용한다.
	경관·색채	○주거층 벽면은 저층 상가시설로부터 일부 이격시켜 장변의 건축물에 의한 위압감을 방지하고 주변 주거지와 조화 도모 한다 ○2030 부천시 경관계획의 색채 가이드라인 중 상업시설의 색채범위는 고.중명도, 저채도의 Yellow-Red, Yellow, Green-Yellow를 비롯한 전 계열을 사용하도록 되어있으므로 이를 반영하여 주상복합 색채 가이드라인을 계획한다.
	대지내 공지	○대지내 공지에 관한 사항은 '시행지침 제1편 제1장 제11조(대지내 공지에 관한 용어의 정의)'의 규정에 따라 조성한다.
	차량 진출입	○차량의 출입구는 획지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로에 설치하는 것을 원칙으로 한다. ○불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량출입구의 위치를 변경하여야 할 경우 승인권자(또는 인허가권자)가 승인을 거쳐 차량출입구의 위치를 변경할 수 있다. ○"차량진출입불허구간"의 위치는 '지구단위계획 결정도'에 따른다.
	부설주차장	○주거용도의 주차대수는「주택건설기준 등에 관한 규정」,「주차장법」 및「부천시 주차장 조례」에 의해 확보하여야 하는 주차대수와'교통영향평가'에 의해 산정된 주차대수 중 강화된 기준 이상을 설치한다.(다만, 장기공공임대주택의 경우「공공주택업무처리지침」을 따른다.) ○주거용도 이외의 주차대수는「주차장법」,「부천시 주차장 조례」및'교통영향평가'에 의해 산정된 주차대수 중 강화된 기준 이상을 설치하여야 한다. ○지상에 설치하는 주차장의 포장은 친환경 소재(투수성 포장)의 사용을 권장하고, 장애인 등의 이용에 불편이 없도록 설치한다.
	친환경계획	○생태면적률에 관한 사항은 '시행지침 제14조(생태면적률)'의 기준을 따른다.
	안전도시	○안전도시에 관한 사항은 '시행지침 제104조~제148조'의 기준을 따른다.
	무장애도시	○무장애도시에 관한 사항은 '시행지침 제149조~제160조'의 기준을 따른다.

2) 공공시설용지(제2종일반주거지역, 준주거지역)(변경)

(기 정)

위 치	구 분	계획내용
공통 사항	건축선	○건축한계선의 위치와 폭은 “지구단위계획 결정도”를 따르며, 그 내용은 다음과 같다. - 유치원 : 남측 대지경계선으로부터 2m 적용 - 주1 : 대지경계선으로부터 2m 적용 - 청1 : 대지경계선으로부터 2m 적용 ○그 외의 사항은 「부천시 건축조례」 별표4(대지안의 공지 기준)을 따른다.
	배치·형태	○교육시설의 경우 건축물은 가급적 남향 배치를 권장한다. ○건축물은 주변의 자연경관 등 중요한 경관요소에 대한 시각적 통로를 확보할 수 있도록 건축물을 배치하여야 한다. ○건축물 공지 조성 시 가급적 공원변에 면하도록 배치하여 커뮤니티 활성화를 유도하고 주차시설 이용자 안전과 편의를 위한 셉티드(CPTED) 개념을 도입한다. ○도로, 공원 등 공공시설과 인접한 대지경계부의 담장 설치는 수목식재, 녹지공간 또는 수공간을 두어 담장의 역할을 대신할 것을 권장하며, 불가피하게 대지경계부에 담장을 설치할 경우에는 보행환경의 쾌적성 및 가로경관 등을 고려한 소재 및 형태로 설치하되, 1미터 이하 높이의 화관목류 생울타리로 설치할 것을 권장한다.
	경관·색채	○2030 부천시 경관계획의 색채 가이드라인 중 상업시설의 색채범위는 고.중명도, 저채도의 Yellow-Red, Yellow, Green-Yellow를 비롯한 전계열을 사용하도록 되어있으므로 이를 반영하여 상업시설 및 주차장의 색채가이드라인을 계획한다.
	대지내 공지	○대지내 공지에 관한 사항은 ‘시행지침 제1편 제1장 제11조(대지내 공지에 관한 용어의 정의)’의 규정에 따라 조성한다.
	교통처리	○차량의 출입구는 차량출입 허용구간의 범위에서 획지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로에 설치하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 완충녹지변 차량출입구는 차량출입 허용범위 내 기존 도로 폭을 유지하면서 차량출입구를 변경할 수 있으며, 이 경우 별도의 도로 및 완충녹지 변경을 수반하여야 한다. ○“차량진출입불허구간”의 위치는 ‘지구단위계획 결정도’에 따른다.
	부설주차장	○주차대수는 「주차장법」, 「부천시 주차장 조례」에 의해 확보하여야 하는 주차대수 및 ‘교통영향평가’에 의해 산정된 주차대수 중 강화된 기준 이상을 설치한다. ○주차장 설치는 「주차장법」, 「부천시 주차장 조례」의 기준을 따르며, 지상에 설치하는 주차장의 포장은 친환경 소재(투수성 포장)의 사용을 권장하고, 장애인등의 이용에 불편이 없도록 설치한다.
	친환경계획	○생태면적률에 관한 사항은 ‘시행지침 제14조(생태면적률)’의 기준을 따른다.
	안전도시	○안전도시에 관한 사항은 ‘시행지침 제104조~제148조’의 기준을 따른다.
	무장애도시	○무장애도시에 관한 사항은 ‘시행지침 제149조~제160조’의 기준을 따른다.

위 치	구 분		계획내용
유1	용도	허용용도	○「유아교육법」 제2조 제2호의 유치원 ○「영유아보육법」제2조의 보육시설(어린이집)
		불허용도	○허용용도 이외의 용도
	건폐율		○60% 이하
	용적률		○230% 이하
	높 이		○4층 이하
초1	용도	허용용도	○「건축법 시행령」 별표1 제10호 교육연구시설 중 초등학교
		불허용도	○허용용도 이외의 용도
	건폐율		○60% 이하
	용적률		○230% 이하
	높 이		○5층 이하
주1	용도	허용용도	○「주차장법」 제2조의 규정에 의한 노외주차장(주차전용건축물 포함) ○ 주차전용건축물은 해당용도지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 아래 시설을 복합적으로 건축할 수 있으며, 이 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 건축연면적의 70% 이상이어야 함 -「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 (변전소, 양수장, 정수장, 안마원 제외) -「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 장의사, 총포판매사, 옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외) -「건축법 시행령」 별표1 20호의 자동차관련시설 중 주차장·세차장 및 차고 ※ 주차장외 용도의 설치 위치는 지하층 및 지상1,2층에 우선 배치 하도록 하며 그다음으로 최상층부터 아래층으로 연속하여 배치함 (단, 1,2층부는 50%이하)
		불허용도	○허용용도 이외의 용도 ○「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 의한 금지시설
	건폐율		○90% 이하
	용적률		○450% 이하
	높 이		○5층 이하
청1	용도	허용용도	○「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제94조의 공공청사 및 부대·편익시설
		불허용도	○허용용도 이외의 용도
	건폐율		○60% 이하
	용적률		○400% 이하
	높 이		○7층 이하

(변 경)

위 치	구 분	계획내용
공통 사항	건축선	○건축한계선의 위치와 폭은 “지구단위계획 결정도”를 따르며, 그 내용은 다음과 같다. - 주1 : 대지경계선으로부터 2m 적용 - 청1 : 대지경계선으로부터 2m 적용 ○그 외의 사항은 「부천시 건축조례」 별표4(대지안의 공지 기준)을 따른다.
	배치·형태	○교육시설의 경우 건축물은 가급적 남향 배치를 권장한다. ○건축물은 주변의 자연경관 등 중요한 경관요소에 대한 시각적 통로를 확보할 수 있도록 건축물을 배치하여야 한다. ○건축물 공지 조성 시 가급적 공원변에 면하도록 배치하여 커뮤니티 활성화를 유도하고 주차시설 이용자 안전과 편의를 위한 셉티드(CPTED) 개념을 도입한다. ○도로, 공원 등 공공시설과 인접한 대지경계부의 담장 설치는 수목식재, 녹지공간 또는 수공간을 두어 담장의 역할을 대신할 것을 권장하며, 불가피하게 대지경계부에 담장을 설치할 경우에는 보행환경의 쾌적성 및 가로경관 등을 고려한 소재 및 형태로 설치하되, 1미터 이하 높이의 화관목류 생울타리로 설치할 것을 권장한다.
	경관·색채	○2030 부천시 경관계획의 색채 가이드라인 중 상업시설의 색채범위는 고.중명도, 저채도의 Yellow-Red, Yellow, Green-Yellow를 비롯한 전계열을 사용하도록 되어있으므로 이를 반영하여 상업시설 및 주차장의 색채가이드라인을 계획한다.
	대지내 공지	○대지내 공지에 관한 사항은 ‘시행지침 제1편 제1장 제11조(대지내 공지에 관한 용어의 정의)’의 규정에 따라 조성한다.
	교통처리	○차량의 출입구는 차량출입 허용구간의 범위에서 획지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로에 설치하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 완충녹지변 차량출입구는 차량출입 허용범위 내 기존 도로 폭을 유지하면서 차량출입구를 변경할 수 있으며, 이 경우 별도의 도로 및 완충녹지 변경을 수반하여야 한다. ○“차량진출입불허구간”의 위치는 ‘지구단위계획 결정도’에 따른다.
	부설주차장	○주차대수는 「주차장법」, 「부천시 주차장 조례」에 의해 확보하여야 하는 주차대수 및 ‘교통영향평가’에 의해 산정된 주차대수 중 강화된 기준 이상을 설치한다. ○주차장 설치는 「주차장법」, 「부천시 주차장 조례」의 기준을 따르며, 지상에 설치하는 주차장의 포장은 친환경 소재(투수성 포장)의 사용을 권장하고, 장애인등의 이용에 불편이 없도록 설치한다.
	친환경계획	○생태면적률에 관한 사항은 ‘시행지침 제14조(생태면적률)’의 기준을 따른다.
	안전도시	○안전도시에 관한 사항은 ‘시행지침 제104조~제148조’의 기준을 따른다.
	무장애도시	○무장애도시에 관한 사항은 ‘시행지침 제149조~제160조’의 기준을 따른다.

위 치	구 분		계획내용
초1	용도	허용용도	○「건축법 시행령」 별표1 제10호 교육연구시설 중 초등학교
		불허용도	○허용용도 이외의 용도
	건폐율		○60% 이하
	용적률		○230% 이하
	높 이		○5층 이하
주1	용도	허용용도	○「주차장법」 제2조의 규정에 의한 노외주차장(주차전용건축물 포함) ○ 주차전용건축물은 해당용도지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 아래 시설을 복합적으로 건축할 수 있으며, 이 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 건축연면적의 70% 이상이어야 함 -「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 (변전소, 양수장, 정수장, 안마원 제외) -「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 장의사, 총포판매사, 옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외) -「건축법 시행령」 별표1 20호의 자동차관련시설 중 주차장·세차장 및 차고 ※ 주차장외 용도의 설치 위치는 지하층 및 지상1,2층에 우선 배치 하도록 하며 그다음으로 최상층부터 아래층으로 연속하여 배치함 (단, 1,2층부는 50%이하)
		불허용도	○허용용도 이외의 용도 ○「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 의한 금지시설
	건폐율		○90% 이하
	용적률		○450% 이하
	높 이		○5층 이하
청1	용도	허용용도	○「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제94조의 공공청사 및 부대·편익시설
		불허용도	○허용용도 이외의 용도
	건폐율		○60% 이하
	용적률		○400% 이하
	높 이		○7층 이하

4. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)도

가. 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도 : 게재생략

나. 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도 : 게재생략

[붙임4] 부천원종 공공주택지구 공공시설 등의 명세서 및 처분계획서(변경없음)

1. 무상귀속 및 대체에 관한 공공시설물 및 토지 등의 조서총괄

가. 무상귀속(사업시행자) 총괄

구분	필지수(필지)	면적(㎡)	비고
계	51	31,800	
도	27	21,728	
구	19	9,698	
답	2	270	
잡	3	104	

나. 대체시설 총괄

구 분	면 적 (㎡)	비 고
계	57,930	
도 로	28,477	- 일반도로 5개 노선
공 원	19,253	- 근린공원, 어린이공원, 소공원 각 1개소 / 유수지 1개소(3,629㎡) 중복결정
녹 지	10,200	- 4개소(완충녹지 2개소, 경관녹지 2개소)
유 수 지	(3,629)	- 소공원 내 중복결정

2. 대체시설물을 시행할 자 및 시행방법(변경)

가. 시행할 자 : 한국토지주택공사 (기정) 사장 김 현 준 → (변경) 직무대행 이 정 관

나. 시행방법 : 「공공주택 특별법」에 의한 공공주택사업

3. 대체시설물 관리할 자 : 부천시장(변경없음)

4. 무상귀속 및 대체공공시설의 조서 및 도면(변경없음)

가. 사업시행자 귀속분조서

1) 소관청별 토지조서 총괄

구 분	합계		국토교통부		기획재정부		농림축산식품부		부천시	
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)
계	51	31,800	4	1,151	2	93	26	16,093	19	14,463
도	27	21,728	4	1,151	-	-	8	6,520	15	14,057
구	19	9,698	-	-	-	-	18	9,573	1	125
답	2	270	-	-	-	-	-	-	2	270
잡	3	104	-	-	2	93	-	-	1	11

2) 소관청별 토지조서

○ 국토교통부

연번	소재지	지번	지목	공부면적(㎡)	편입면적(㎡)	소유자	비고
합 계				1,762	1,151	-	
1	부천시 원종동	461-9	도	315	261	국(국토교통부)	
2	부천시 원종동	461-10	도	738	216	국(국토교통부)	
3	부천시 원종동	461-12	도	377	358	국(국토교통부)	
4	부천시 원종동	461-18	도	332	316	국(국토교통부)	

○ 기획재정부

연번	소재지	지번	지목	공부면적(㎡)	편입면적(㎡)	소유자	비고
합 계				146	93	-	
1	부천시 원종동	461-17	잡	64	64	국(기획재정부)	
2	부천시 원종동	461-19	잡	82	29	국(기획재정부)	

○ 농림축산식품부

연번	소재지	지번	지목	공부면적(㎡)	편입면적(㎡)	소유자	비고
합 계				17,600	16,093	-	
1	부천시 원종동	22-14	구	2,045	2,045	국(농림축산식품부)	
2	부천시 원종동	22-19	도	2,103	2,103	국(농림축산식품부)	
3	부천시 원종동	22-26	구	12	12	국(농림축산식품부)	
4	부천시 원종동	22-27	구	54	54	국(농림축산식품부)	
5	부천시 원종동	22-28	구	459	459	국(농림축산식품부)	
6	부천시 원종동	22-29	구	1,318	1,318	국(농림축산식품부)	
7	부천시 원종동	22-30	구	1,913	1,913	국(농림축산식품부)	
8	부천시 원종동	22-31	구	207	207	국(농림축산식품부)	
9	부천시 원종동	22-32	도	944	944	국(농림축산식품부)	
10	부천시 원종동	22-34	도	1,976	1,854	국(농림축산식품부)	
11	부천시 원종동	22-35	구	1,304	1,304	국(농림축산식품부)	
12	부천시 원종동	22-36	구	763	763	국(농림축산식품부)	
13	부천시 원종동	22-37	구	90	90	국(농림축산식품부)	
14	부천시 원종동	22-42	구	516	516	국(농림축산식품부)	
15	부천시 원종동	22-43	구	314	314	국(농림축산식품부)	
16	부천시 원종동	22-48	구	868	98	국(농림축산식품부)	
17	부천시 원종동	22-49	구	139	40	국(농림축산식품부)	
18	부천시 원종동	22-50	구	61	41	국(농림축산식품부)	
19	부천시 원종동	22-51	구	265	29	국(농림축산식품부)	
20	부천시 원종동	39-8	구	279	279	국(농림축산식품부)	
21	부천시 원종동	64-1	구	91	91	국(농림축산식품부)	
22	부천시 원종동	89-6	도	695	695	국(농림축산식품부)	
23	부천시 원종동	89-8	도	43	43	국(농림축산식품부)	
24	부천시 원종동	89-10	도	270	270	국(농림축산식품부)	
25	부천시 원종동	115-7	도	578	578	국(농림축산식품부)	
26	부천시 원종동	115-19	도	293	33	국(농림축산식품부)	

○ 부천시

연번	소재지	지번	지목	공부면적(㎡)	편입면적(㎡)	소유자	비고
합 계				54,871	14,463	-	
1	부천시 원종동	22-54	구	125	125	부천시	
2	부천시 원종동	23-5	도	241	241	부천시	
3	부천시 원종동	23-7	도	13	13	부천시	
4	부천시 원종동	65-8	도	6	6	부천시	
5	부천시 원종동	70-11	도	4,225	2,336	부천시	
6	부천시 원종동	70-12	잡	11	11	부천시	
7	부천시 원종동	99-5	도	8,999	904	부천시	
8	부천시 원종동	104-6	도	528	528	부천시	
9	부천시 원종동	105-5	도	354	354	부천시	
10	부천시 원종동	105-7	도	992	992	부천시	
11	부천시 원종동	107-5	도	9,357	1,480	부천시	
12	부천시 원종동	116-5	도	10,139	114	부천시	
13	부천시 원종동	117-2	도	3,174	920	부천시	
14	부천시 원종동	118-12	도	3,732	3,732	부천시	
15	부천시 원종동	118-18	답	144	144	부천시	
16	부천시 원종동	119-6	답	126	126	부천시	
17	부천시 원종동	119-7	도	10,942	1,060	부천시	
18	부천시 원종동	119-38	도	1,305	1,282	부천시	
19	부천시 원종동	119-48	도	458	95	부천시	

나. 사업시행자 귀속분 도면 : 게재생략

다. 국가 및 지방자치단체 귀속분 조서

1) 도로

류 별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합 계	5	2,021	28,477	2	860	16,552	2	548	8,843	1	613	3,082
중 로	3	1,036	21,607	1	488	12,764	2	548	8,843	-	-	-
소 로	2	985	6,870	1	372	3,788	-	-	-	1	613	3,082

주) 연장 및 면적은 지구내만 산정

2) 공원

구 분	도면표시번호	위 치	면적(㎡)	비고
합 계		-	19,253	
근린공원	314	원종동 102-1 일원	6,123	
어린이공원	315	원종동 105-3 일원	5,132	
소공원	316	원종동 119-2 일원	7,998	저류시설18 중복결정

3) 녹지

구 분	도면표시번호	위 치	면적(㎡)	비고
합 계		-	10,200	
완충녹지	290	원종동 117-4 일원	6,270	
	291	원종동 64-4 일원	2,938	
경관녹지	292	원종동 22-31 일원	499	
	293	원종동 118-18 일원	493	

4) 유수지

구 분	도면표시번호	위 치	면적(㎡)	비고
합 계		-	3,629	
저류시설	18	원종동 119-2 일원	3,629	소공원316 중복결정

라. 국가(지방자치단체) 귀속분 도면 : 게재생략

5. 기존 공공시설의 폐지로 인한 인근시설의 지장 유무 : 없음(변경없음)

6. 용도폐지되는 기존 공공시설(변경없음)

가. 시설의 종류 및 내용

구분	필지수(필지)	면적(㎡)	비고
계	51	31,800	
도	27	21,728	
구	19	9,698	
답	2	270	
잡	3	104	

나. 이용상태

○ 도 : 기존 농경지 및 주민 통행을 위한 도로

○ 구 : 구거(농수로, 배수로), 도로

○ 답 : 기존 농경지 및 도로

○ 잡 : 잡종지, 도로

7. 대체시설로 새로이 설치되는 공공시설(변경없음)

가. 시설의 종류 및 내용

구 분	면 적 (㎡)	비 고
계	57,930	
도 로	28,477	- 일반도로 5개 노선
공 원	19,253	- 근린공원, 어린이공원, 소공원 각 1개소 / 유수지 1개소(3,629㎡) 중복결정
녹 지	10,200	- 4개소(완충녹지 2개소, 경관녹지 2개소)
유 수 지	(3,629)	- 소공원 내 중복결정

나. 시설이용계획

1) 도 로 : 집산도로, 국지도로 등 적정한 기능부여 및 시설 배치로 합리적이고 효율적인 교통체계 구축

2) 공 원 : 근린공원 등을 계획하여 주민 및 어린이를 위한 놀이 및 휴식공간으로 이용

3) 녹 지 : 대기오염, 소음진동 등 공해와 각종사고, 자연재해 등의 방지 및 녹지체계 연결을 위해 설치

4) 유수지 : 재해영향 저감 및 쾌적한 주거환경 조성을 위한 유수지 확보